

PROCÈS-VERBAL
DU SYNDICAT MIXTE DE LOGEMENT SOCIAL
DE MORBIHAN – HABITAT 56
Séance du mardi 25 juin 2024

Le mardi 25 juin 2024, à 9 heures,
le syndicat mixte de logement social de Morbihan – Habitat 56
s'est réuni à l'hôtel du département à Vannes,
sous la présidence de M. David LAPPARTIENT, président.

Approuvé par le comité syndical lors de sa réunion du 6 janvier 2025

Sont présents : **David LAPPARTIENT, Marc BOUTRUCHE, Jean-Marc DUPEYRAT, Marie-Hélène HERRY, Hortense LE PAPE, Fabrice LOHER, Soizic PERRAULT, David ROBO et Michel TOULMINET.**

Assistent également à la séance : Antoine LAFARGUE (DGS du département et directeur du syndicat mixte) et Erwan ROBERT (Directeur de Morbihan Habitat).

LE PRÉSIDENT – Bonjour à toutes et à tous pour cette réunion de notre conseil syndical du syndicat mixte de l’habitat social du Morbihan.

Aujourd’hui, nous avons pas mal de points à l’ordre du jour, mais cela va être assez rapide, puisque nous avons beaucoup de points dont acte aujourd’hui, mais qui sont quand même des rapports à aborder. Nous avons choisi de maintenir cette réunion, parce qu’il nous semblait quand même important, même si nous n’avons pas de délibération ou de décision à prendre, d’avoir le compte rendu de l’année écoulée. C’est logique dans notre syndicat. Cela permet également à Mme la présidente de Morbihan Habitat et à M. le directeur de nous faire un point d’étape de là où ils en sont sur un certain nombre de dossiers.

APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU 29 JANVIER 2024

LE PRÉSIDENT – Nous avons d’abord l’approbation du procès-verbal du 29 janvier. Il n’y a pas de remarques particulières de votre part ? Non.

Le résultat des votes est de :

- 9 voix pour ;
- / voix contre ;
- / abstention.

Par conséquent, les conclusions du président sont adoptées à l’unanimité.

Nous allons passer au rapport d’activité de Morbihan Habitat. Vous l’avez devant vous. Mme la présidente, je te laisse dire un petit mot, ou Erwan. Je vous laisse tous les deux le présenter.

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023 DE MORBIHAN HABITAT

Mme LE PAPE – Effectivement, ce rapport d'activité est très riche. En termes de présentation, nous avons voulu faire en sorte que ce soit le plus didactique et le plus clair possible. Il montre les activités multiples de Morbihan Habitat, qui ne sont pas uniquement de construire du logement social, mais aussi de réhabiliter, d'accompagner le renouvellement urbain, la rénovation énergétique, de se concentrer sur les publics spécifiques en particulier. On va peut-être revenir sur les points principaux, je pense, essentiels. Franchement, c'est un document qui a été très bien fait et qui permet d'avoir une vraie visibilité des activités de l'office, et qui montre la diversité des activités dans tous les domaines qui touchent les citoyens autour du logement, de l'habitat, du vieillissement, de l'aménagement urbain.

M. ROBERT – On ne va pas forcément passer beaucoup de temps sur le rapport en lui-même. Vous nous avez fixé une feuille de route qui était claire, précise. La question est de savoir si nous avons atteint ou pas les objectifs. Sur 2023, le premier sujet était de mettre en place Morbihan Habitat. C'est en partie fait. Les instances sont installées depuis le mois de janvier. Le budget a été voté le 10 janvier. Le travail a commencé quasiment la semaine suivante. Les attributions ont été réalisées. Il y a près de 2 000 attributions sur l'exercice 2023. Un certain nombre d'entre vous a participé au travail des CAL (commissions d'attribution de logements) et on peut dire qu'aujourd'hui, le fonctionnement est rôdé. Les élus et les collaborateurs ont appris à se connaître. Je pense qu'aujourd'hui, cela fonctionne plutôt bien. Il y a une convivialité qui s'est installée. À tel point que certains ont organisé un déjeuner la semaine dernière, pour bien marquer les choses. Pour autant, attribue-t-on assez ? Non, nous avons un taux de rotation qui est tombé à 7 %. Pas de rotation, pas de logement à mettre à disposition des Morbihannais : c'est un premier point clé.

Mme LE PAPE – C'est 7 % pour l'ensemble. C'est-à-dire que en zone tendue, on est quasiment quelquefois à 1,5 ou 2 %.

LE PRÉSIDENT – Quel est le taux national ?

M. ROBERT – Au niveau national, on est à peu près sur ces taux-là. On était un peu au-dessus et on a rejoint le national. On descend à 6 % sur certaines zones. Nous avons des zones tendues sur lesquelles la question se pose différemment. Les parcours résidentiels sont vraiment bloqués. Les gens qui sont dans le parc y restent. Les personnes qui le souhaitent ne peuvent pas y entrer. Et comme on déconstruit plus vite qu'on construit en ce moment, on a un solde net sur l'année 2023 qui est négatif. On a plus déconstruit de logements qu'on en a construits.

Cela tient à plusieurs choses. Le premier facteur, c'est le fait que le cycle de déconstruction est beaucoup plus court que le cycle de construction. C'est un an et demi à 2 ans pour une déconstruction. C'est 4 à 5 ans pour une construction. À partir du moment où les politiques qui étaient arrêtées, on avait un historique, du fait des programmes ANRU, sur Lorient. Le fait est qu'on va énormément continuer à déconstruire. On a toujours le Bois du Château, qui est un beau sujet, Kervenanc qui va arriver. Derrière, on a des études qui ont été engagées sur Lorient et sur Vannes, la grande question de Kercado va être engagée en fin d'année ou en début d'année prochaine. Il y a des questions potentielles sur la Bourdonnais. On a engagé les Korrigans. Il y a beaucoup de sujets qui sont à engager sur un certain nombre de déconstructions. Sur les autres communes, on a engagé Guidel, Ploëmeur, Larmor-Plage. La question se pose sur Caudan. À chaque fois, ce sont des quotités de 100 logements. Sur l'agglomération de Vannes, la question se pose un peu moins, parce qu'on avait moins de grands ensembles. On aura moins de déconstructions. Pour autant, on sait qu'entre Vannes, Lorient et les communes que je viens de citer, on aura des déconstructions...

M. ROBO – Pourquoi on déconstruit autant ? Je ne sais pas si tu étais là, mais nous étions allés à Redon, avec Yves BLEUNVEN, voir l'entreprise Chausson Bois Couverture qui met en place de l'isolation par l'extérieur. Cela empêche de déconstruire, du coup.

M. ROBERT – La question mérite d'être posée sur Lorient, qui est pour l'essentiel en programme ANRU.

M. ROBO – Lorient, c'est en dehors du sujet. C'est normal qu'ils aient ce programme ANRU. Mais ailleurs...

M. ROBERT – Sur Kercado, par exemple, nous étions partis sur un volume de déconstructions qui était assez conséquent. Aujourd'hui, on réduit au maximum. On va garder les tours, vraisemblablement. En tout cas, c'est la proposition qu'on va vous faire. Mais pour autant, il y a un certain nombre d'éléments qui composent le patrimoine sur Kercado qui sont complètement obsolètes et surtout qui ne permettent pas la mixité sociale. Cela va être une des questions principales que vous allez devoir gérer. En matière de mixité sociale, si on reprend la discussion avec le maire de Larmor-Plage, la semaine dernière, le quartier de Kerdeff 100 logements sociaux plus une résidence autonomie : la résidence autonomie a été reconstruite à l'entrée de ville, en format EHPAD. C'est un des seuls qui sera organisé. En lieu et place, on déconstruit la résidence autonomie. Et on commence à déconstruire les logements sociaux. Le maire et l'agglomération nous demandent de reconstruire les logements sociaux à l'identique, c'est-à-dire 100 logements sociaux, plus la résidence autonomie, plus, sur la quote-part de logements nouveaux, de respecter les principes du PLH (programme local de l'habitat). Sauf que quand on somme la totalité, on refait un quartier à 85 % de logements sociaux. La question, c'est de savoir si on va dans cette direction ou si à un moment ou à un autre il y a des arbitrages. Et à ce moment-là, il faut retrouver du foncier ailleurs. Sur Vannes, en l'occurrence, la demande que vous avez faite était de dire au lieu de construire 30 à 40 logements, on était à 80 en tout social, pour vous donner un coup d'avance par rapport à d'autres opérations qui sont square du Morbihan et Le Bris. Ce sont des sujets que nous devons traiter avec vous, avec les agglomérations, de telle manière que nous n'ayons plus à travailler sur un an, mais sur les 6 années du PLH, et non plus à travailler sur un quartier, mais sur la totalité des quartiers qui composent aujourd'hui un bassin de vie.

M. LOHER – Avec un petit changement, mais qui est à partager ensemble, qui est qu'avant, on déconstruisait dans la zone du centre et cela permettait de rééquilibrer le territoire parce qu'on allait construire à Saint-Avé, Rianteq, Quéven, Plœmeur. Ce qui fait qu'on construisait du social dans la périphérie, ce qui nous permettait d'équilibrer les quartiers. Aujourd'hui, comme dans tous ces endroits, les fonciers sont mangés dans les villes périphériques, les villes périphériques elles-mêmes se retrouvent avec des déconstructions. Là, c'est beaucoup plus subtil pour reconstruire du social, parce qu'il y a une pénurie du foncier. Et comme Erwan l'a expliqué, si on essaie de reconstituer à l'identique ce qu'on déconstruit et ce qu'on reconstruit en social, plus, surtout le neuf, refaire la quote-part... pourquoi ? Parce que si on n'augmente pas le contingent de social, on n'arrive pas à l'objectif et on recrée des quartiers... 85 %, je pense que c'est peut-être un peu exagéré, mais en tout cas, on n'arrive pas à ramener la mixité. Ce qui explique qu'on risque de présenter des déficits de nombre de logements.

M. LOHER – Par contre, comme je le disais en aparté, je milite pour qu'on se redonne beaucoup plus de capacité de maîtriser la construction de logements.

Mme LE PAPE – Pas plus tard qu'hier, en commission d'attribution, avec le représentant de l'État qui est là systématiquement, il nous disait « *je vous rappelle que vous avez signé une convention avec l'État, 30 % des attributions pour l'État* ».

M. BOUTRUCHE – Cela a toujours été comme ça. Le nombre a été multiplié par 4. Là, ce n'est plus notre politique à nous d'attribution. Je pense qu'on n'arrivera pas à jouer sur l'attribution. C'est une problématique qui est au-dessus de nous, pour dire aussi aux services de l'État « *si vous laissez tous les gens aller partout, forcément, ils deviennent prioritaires* ». Ce n'est plus notre problème.

M. ROBO – Je te rejoins. Qui met du foncier gratuitement à disposition ? C'est aussi un moyen d'avoir un prix de construction beaucoup plus bas et d'y aller plus vite. Moi le premier.

M. LOHER – Cela dépend des terrains aussi.

M. ROBO – Je sais bien, mais à un moment...

M. TOULMINET – Si on fait de la déconstruction aussi, c'est tout simplement que dans une optique de sobriété foncière, cela nous permet de redessiner les quartiers, et de faire un peu plus de logements, et d'agir en pourcentage sur la mixité sociale.

Mme HERRY – Et quand on reconstruit, on ne peut pas faire quelques étages en plus ?

M. ROBERT – Aujourd'hui, on essaie de chercher le maximum de densité verticale.

LE PRÉSIDENT – Cela dépend des endroits où tu es. Il y a des endroits où on descend. Quand on veut changer l'image du quartier, on descend. Par contre, pour le foncier, quand il y a de la déconstruction, tu as souvent des déconstructions qui permettent une augmentation de la densité. Souvent, tu as des vieilles opérations BSH, notamment, à l'époque, où tu as quand même pas mal de maisons, sur des quantités de terrains, qui permettent au moins de doubler, voire tripler parfois le nombre de logements, en restant tout à fait acceptable, sans trop monter, etc. Dans un certain nombre de secteurs tendus où tu n'as pas beaucoup de foncier disponible, à l'image par exemple de l'opération d'Arzon, qui avait été faite... on a triplé le nombre de logements. Là, si tu ne fais pas de déconstruction, tu n'y arrives pas.

Mme HERRY – Dans les grands centres où on déconstruit, comme on apporte la mixité sociale, on dit qu'au bout du compte, en termes de logements sociaux, on diminue... c'est dans ce cadre précis que je dis qu'il faut peut-être rajouter des étages.

M. ROBERT – En fait, ce sont souvent les opérations apportées par des promoteurs où il faut sans doute pousser un peu le curseur du social, de telle manière à dépasser, sur ces assiettes, les obligations du PLH pour nous permettre de retravailler différemment sur la mixité de quartiers.

Mme LE PAPE – Ça ce sont les servitudes de mixité social qui sont à la main de maires.

M. BOUTRUCHE – Oui, mais si vous mettez 50 % de social dans une opération de promotion, aujourd'hui, cela ne sort plus.

M. ROBERT – Pour aller jusqu'au bout de la feuille de route, il y a 2 autres sujets qui sont importants. C'était d'abord la question du modèle économique. Sur le modèle économique, vous aviez pris la décision des titres participatifs.

M. ROBO – Une question au président LAPPARTIENT : mon petit doigt me dit que vous avez vu Philippe LE RAY, qu'il ne rentre pas dans le SMO, donc qu'il n'a pas de titre participatif.

LE PRÉSIDENT – Je l'ai vu, mais il ne m'a pas parlé formellement de cette affaire.

M. BOUTRUCHE - Il y a quelques temps, c'est toi qui voulais.....alors tu as changé d'avis un petit peu, dans syndicat mixte ouvert, il y a « ouvert » et je trouvais que c'était une bonne idée.

LE PRÉSIDENT – Pour être très clair, je veux bien, mais dans ces cas-là, d'abord, vous cédez une partie de vos pourcentages sur les 2 EPCI, mais nous, on ne descendra pas. 2^{ème} élément, si on a tous les EPCI aujourd'hui du département, les débats ne seront plus tout à fait les mêmes. Je vous rappelle qu'à l'origine, quand on a créé ça, vous, vous parliez de vos 2 agglos et nous, nous parlions de l'ensemble du territoire. C'est ça à l'origine. On avait dit qu'on voulait un SMO simple, agile, pour qu'on avance là-dedans. Si les EPCI doivent rentrer... et quand on a eu la réunion l'autre jour, avec les présidents d'EPCI, j'ai dit que cela pouvait mériter un débat à l'unique condition que les gens qui rentrent, rentrent pour mettre des titres participatifs, parce qu'ils ne peuvent pas les mettre s'ils ne sont pas membres du syndicat.

Mais moi, je ne souhaitais pas qu'ils soient membres du syndicat, pour être membres et discuter de la politique, mais sans mettre d'argent sur la table. Là, beaucoup m'ont dit qu'ils ne pensaient pas mettre d'argent. Ne vous tracassez pas, on va quand même faire des choses chez vous, mais dans ces cas-là, il n'y a pas besoin que vous soyez dans le SMO. Je n'ai pas changé d'avis. Philippe n'était donc pas fermé à l'idée de mettre de l'argent. Mais il a dit que cela méritait aussi un débat de fond chez lui. Parce que je lui ai dit que s'il venait au SMO, mais qu'il ne mettait pas d'argent, nous n'avions pas besoin de partenaire dormant. Au SMO, c'est quand même ceux qui mettent de l'argent sur la table. Et nous, nous le mettons, quelque part, pour l'ensemble du département. Puisque vous mettez 5 (2,5 chacun), et nous, nous mettons 5. On met 50 % de l'argent. Mais nous, c'est pour l'ensemble du département, par définition. Voilà pour préciser le point de vue.

M. ROBERT – Sur la question économique, le 1^{er} sujet, c'était celui-ci.

Le 2^{ème} sujet, c'était la valorisation des fonciers. Cela a été engagé. Le premier foncier important, cela a été la ville de Vannes, le Square du Morbihan, 7 M€. Le 2^{ème} foncier, c'était Le Bris, 4,5 M€. Parallèlement à cela, nous avons signé Guidel, 1 M€, Etel, 800 000 €. Puis sur Larmor-Plage, nous sommes autour de 2,7 M€. La valorisation de l'actif comme relais de croissance pour Morbihan Habitat, cette politique est déjà engagée, s'inscrit dans les résultats 2023. Surtout, elle va s'inscrire à partir de 2024-2025. C'est un point que nous avons évoqué avec le directeur général de la Caisse des dépôts et consignations. La valorisation des titres devient un sujet majeur, parce qu'encore une fois, les résultats d'exploitation sont exsangues.

Ensuite, l'autre sujet, c'était la mise en place de nos relations partenariales, en tout cas le recalage de nos relations partenariales sur toutes les activités qui sont celles de Morbihan Habitat. Les agents, c'était un recalage du mandat et cela a été fait. La SPL, les discussions ont été engagées notamment à l'échelle de l'agglomération de Lorient. Fabrice, tu vas intervenir sur la SPL et le fait que vous rentriez...

M. LOHER – Oui, cela sera examiné ce soir.

M. ROBERT – Cela a été fait aussi, avec sans doute l'anniversaire de la SPL à caler à la rentrée. Ce sont ses 10 ans. Cela peut être un point de communication utile.

M. BOUTRUCHE – C'est 300 000 € de chiffre d'affaires, la SPL ? C'est combien de projets ?

M. ROBERT – Effectivement, c'est plus de 300 000 € en moyenne. Là, on voit qu'on est en diminution. D'où la nécessité de relancer un carnet de commandes.

M. BOUTRUCHE – Combien de projets sont accompagnés ?

M. ROBERT – On est sur 5 projets au maximum, en ce moment. C'est quelque chose qui s'est doucement éteint et là, on a un carnet de commandes qui peut se remplir.

M. ROBERT – Sur la SCIC Morbihan accession, elle a été mise en place.

Mme LE PAPE – Oui, elle a été mise en place avec notre partenaire Keredes. Elle a été signée effectivement il y a une quinzaine de jours. Elle a pour but de développer et de commercialiser le nouveau produit qu'est le BRS (bail réel et solidaire), qui correspond à un chaînon manquant du logement social dans la mesure où un certain nombre de nos demandeurs ne peuvent pas accéder au logement social classique parce qu'ils ont des moyens trop importants par rapport à la masse des demandeurs. En revanche, ils sont intéressés par l'accession sociale à la propriété. On a signé ce partenariat pour développer et entrer dans une phase opérationnelle avec notre partenaire qui est expérimenté dans le domaine de la vente en BRS.

M. ROBERT – Vous aviez pour objectif de réaliser 150 à 200 logements par an. C'est déjà ce que nous avons dans le carnet de commandes aujourd'hui. Les premières opérations sont en train de sortir, parce que nous avons commencé avec notre partenaire Keredes, Koadig qui est la première. Après, nous avons le Square du Morbihan et Limoges qui sont en cours d'opération, sur Vannes. Parallèlement à ça, nous avons des opérations sur Lorient, Plœmeur, Guidel, qui vont sortir aussi assez rapidement. Nous avons une belle opération qui arrive, qui sera une première opération facile sur Sarzeau.

M. ROBO – Le BRS est vraiment un super produit. On a vu des gens heureux quand on a posé la 10 000^{ème} pierre à Vannes Village. Il faut vraiment qu'on fasse de la pub là-dessus. Ce qui était très surprenant, pour ma part, et je le dis sans aucune méchanceté, car je sais d'où je viens... il y a des petites gens qui étaient là, qui ont bien compris le principe du BRS, qu'ils ne feraient pas de plus-value sur un parcours résidentiel, etc. J'ai trouvé ça assez génial.

M. ROBERT – On en aura aussi un peu sur AQTA.

Par rapport à la commande passée, on a atteint à peu près tous les objectifs. Il y a la question des gendarmeries qui sera posée sur l'exercice 2024.

LE PRÉSIDENT – Oui, sur les gendarmeries, un petit mot sous le contrôle du DGS, mais nous avons finalisé un accord, avec Vinci notamment. On devrait, au 1^{er} janvier, être opérationnels là-dessus. Ce qui veut dire qu'on récupère les gendarmeries au 1^{er} janvier 2025. On récupère l'emprunt qui va avec, les bonnes affaires de l'époque. Il y aura une convention avec Morbihan Habitat pour la gestion des casernes. Il y a des conditions d'exercice un peu contractuelles à discuter. Je sais qu'il y a eu des discussions entre vous à ce niveau-là. Tout cela devrait bien se passer. C'est quand même quelque chose qui a une vocation d'extinction. C'est-à-dire que le département ne reconstruira pas de nouvelles casernes. Morbihan Habitat peut éventuellement, comme à Riantec ou Mauron, en reconstruire. Mais si elle en construit, dans ces conditions-là, elle a preneur de son bail, un équilibre économique. Pour Mauron, de manière un peu dérogatoire, nous avons donné une subvention, comme la communauté de communes et la commune, ce qui permet d'équilibrer un peu l'opération. À l'inverse, il peut y avoir quelques endroits, pas si nombreux que cela au demeurant, où le foncier actuel de la caserne de gendarmerie peut être intéressant. La caserne, d'ailleurs, peut potentiellement être délocalisée, à terme, libérant un foncier qui peut être intéressant pour la politique publique de l'habitat de Morbihan Habitat. Progressivement, le nombre de casernes, qui était à l'époque de plus de 30 et qui est de 24 aujourd'hui, continuera à diminuer. Il y en aura toujours qui resteront.

Là, il y aura de la gestion des casernes existantes par une convention de gestion, rémunérée évidemment, pour se substituer à SOGEA, dans ce qui est fait, dans l'entretien qui est fait des casernes et la gestion. C'est le 1^{er} élément.

Le 2^{ème} élément : pour des casernes nouvelles, mais là, nous ne sommes pas le donneur d'ordre... généralement, c'est fait avec les communes, en lien direct avec la gendarmerie. Là, vous construisez et Morbihan Habitat est propriétaire de casernes qu'il loue finalement à la gendarmerie. Un des seuls problèmes, c'est que la gendarmerie ne paye généralement pas tout à fait au prix que cela vaut. Ils font des portes de garage qui valent 50 000 €, et ainsi de suite. Il y a un petit problème d'équilibre là-dedans. Et nous, nous n'avons pas toujours vocation non plus à aller subventionner des choses qui relèvent parfois de l'État.

M. ROBO – J'ai 2 questions, David. Quand tu parles de la gestion des casernes de gendarmerie, c'est uniquement les logements ou aussi les locaux ?

LE PRÉSIDENT – Les 2.

M. ROBO – 2^{ème} question : vous gérez cela...

LE PRÉSIDENT – Les casernes départementales, pas les casernes. Il y a quelques casernes domaniales qui relèvent de la propriété de l'État. Sur celles-là, nous ne sommes pas concernés. Sauf si l'État souhaite nous les donner en gestion. Mais là-dessus, nous ne sommes pas concernés. Nous sommes plutôt concernés par une liste de casernes qui sont propriétés historiques du département.

M. ROBO – Ma 2^{ème} question : comme vous souhaitez l'équité, sur ce département, M. le président... est-ce que je pourrais venir te chercher pour la construction d'un nouveau commissariat de police ?

LE PRÉSIDENT – Non, parce qu'aujourd'hui, nous avons supprimé volontairement du PST (programme de solidarité territoriale) le subventionnement des casernes de

gendarmerie et des commissariats. C'est-à-dire qu'une commune aujourd'hui qui veut construire une caserne, ce n'est pas éligible dans le PST. Nous avons fait une exception pour Mauron. Il y a un sentiment d'abandon vraiment profond. Nous avons mis 850 000 €. Et les gendarmes ne voulaient pas y aller. Nous avons fait une petite exception, parce que c'était un monde très rural. Mais par exemple, sur Grand-Champ, on a dit : « *vous voulez construire une caserne ou la changer, vous le faites, mais ce n'est pas nous qui allons financer votre caserne.* »

M. ROBO – Quand je te disais cela, ma position ne se pose pas en termes de financement, mais c'est de se substituer au ministère de l'Intérieur, qui après verse éventuellement un loyer pour que cela aille plus vite que son administration pour le commissariat à Vannes.

M. LAFARGUE – Le problème, c'est que les loyers versés par l'État sont insuffisants par rapport à notre courbe de rentabilité et d'amortissement de nos propres emprunts. Donc l'État donne une soulte initiale, mais même avec cette soulte initiale, ils minimisent plein de travaux de rénovation, etc. à 5, 10 ans, 15 ans, 20 ans. Ce qui fait que jamais ce n'est une bonne affaire pour les collectivités. Elles le font parce que derrière, c'est la population qui va bien.

LE PRÉSIDENT – Le vrai problème, c'est que le loyer qu'ils veulent mettre... ils prennent un peu les élus à la gorge. Les maires, quand ils veulent avoir une caserne, ils doivent mettre un peu au pot. Mais nous, comme nous étions les dindons de la farce... parce que les maires venaient traiter avec Morbihan Habitat. Ils disaient « *vous me construisez ma caserne* » et Morbihan Habitat le faisait éventuellement. Puis on venait nous chercher en subvention. Et nous, pendant ce temps-là, il fallait qu'on se dédise du bail emphytéotique administratif qu'on avait. On se payait donc, non pas une amende, mais une soulte à payer de sortie du BEA (bail emphytéotique administratif). En plus, il fallait subventionner. On a donc sorti ça.

M. LAFARGUE – Et dans la situation de Grand-Champ, la seule chose qui représente une petite ouverture, mais sous réserve qu'on analyse la situation, c'est que si on vend l'ancienne caserne, avec une plus-value grâce au foncier qui a augmenté, une fois défalqué l'ensemble des coûts de sortie du BEA s'il reste quelque chose, alors, il y a un dialogue qui est possible. Cela devient quelque chose d'assez neutre pour le département. Ce n'est pas encore démontré que c'est le cas aujourd'hui, même à Grand-Champ.

LE PRÉSIDENT – Peut-être un peu à Grand-Champ, mais ce n'est même pas sûr. Celle de La Trinité-Porhoët, par exemple, pour sortir du contrat, c'est 930 000 €.

M. LAFARGUE – Et là-dessus, il y a aussi 235 000 € de démolition avec amiante, etc.

M. ROBERT – Dans les gendarmeries, le gros sujet, cela reste quand même celle de Vannes qui est le plus gros bâtiment affecté aux gendarmes aujourd'hui. Là, il y a un plan stratégique à conduire.

M. ROBO – La crainte, c'est qu'ils disparaissent d'un peu partout aussi.

M. ROBERT – Il faudra juste qu'on fasse un audit pour vous dire où on en est, selon nous, par rapport à l'état des gendarmeries.

LE PRÉSIDENT – J'ai écrit au colonel ARDILLIER la semaine dernière pour lui dire que suite au fait qu'on va sortir du BEA, il convient quand même que nous ayons une réunion de travail, avec Morbihan Habitat et le département, un peu stratégique. Parce que chaque maire voyant qu'on sort vient me voir en me disant « *moi, je voudrais reconstruire ma caserne, il faut me subventionner, etc.* » Mais d'abord, c'est à la gendarmerie d'établir la liste des priorités. Parce que quand je vais dans des communes, l'autre jour, je suis allé à Locminé, on me dit « *j'ai prévenu le major, on va aller à la gendarmerie* ». Non, on ne peut pas aller comme ça à la gendarmerie. Moi, il va m'expliquer, et je me mets à la place du major qui est là, que sa caserne est à refaire. Après, je vais aller à Elven, on va me dire la même chose. Ce sera partout pareil. C'est aussi aux gendarmes de dire quelles sont ses priorités stratégiques, où ils veulent aller en premier, en lien avec les maires. Et c'est sans compter des casernes qui n'ont ni queue ni

tête, comme à Bubry, où on veut construire un truc alors que je n'ai toujours pas compris pourquoi.

M. BOUTRUCHE – Celle de Guidel, que j'ai soutenu un peu, parce que le maire me l'avait demandé, quand j'ai discuté avec les responsables de la gendarmerie, je leur ai dit que ce n'était pas stratégique. Sur Guidel, pour aller partout... La vraie stratégie, s'il y avait vraiment eu un raisonnement, ils mettaient la caserne de gendarmerie à Caudan ou Quéven, en tout cas au bord de la route express. De Quéven, tu vas où ? Tu vas à Pont-Scorff en 3 secondes et tu vas à Guidel en 5 minutes. Cela aurait été 10 fois plus stratégique de faire quelque chose là. Là, il en faut une à Pont-Scorff et une à Guidel. C'est juste une blague. Ils n'ont pas de stratégie, la gendarmerie. C'est ce que je veux dire.

LE PRÉSIDENT – Exactement, et je partage tout à fait ton analyse. Je l'ai dit au colonel ARDILLIER quand je l'ai vu. Quel est le sens ? Au nord, c'est le Finistère. À l'ouest, c'est le Finistère. Au sud, c'est l'océan. Vous ne touchez qu'une commune, Plœmeur. Quelle est la stratégie d'aller se mettre dans un coin comme ça ? Je lui ai dit d'aller à Quéven, à Pont-Scorff, au nord. Sur Bubry, les bras m'en tombent. Avant que celle de Guidel se fasse, parce qu'il va falloir trouver un maître d'ouvrage.

M. ROBERT – On a déjà été sollicité là-dessus.

M. BOUTRUCHE – Ils veulent faire ça à Guidel ? Moi, je sais où c'est. Si c'est autorisé par la DDTM autorise ça, il faut qu'ils oublient toutes les politiques nationales, le ZAN,...

M. ROBERT – Ton message est entendu en tout cas.

Pour finir, sur l'exercice 2023, j'ai encore 2 points. Il y a un point noir sur les EHPAD, et plus généralement le financement de tous les établissements. Nos gestionnaires n'équilibrent plus sur le compte d'exploitation. Vous le savez. Cela se vérifie en 2024, puisque nous avons déjà des impayés. Puis nous avons la question des plans de financement des nouveaux établissements, qui là aussi sont difficiles à boucler. C'est un point d'attention qui reste.

Le 2^{ème} sujet est interne. La fusion s'est mise en place. C'est 530 collaborateurs qui sont répartis sur tout le territoire. On a avancé sur le sujet. Est-on aujourd'hui à 100 % de nos capacités ? Non, clairement pas, nous avons encore des problèmes informatiques. Nous essayons de les résorber. Pour le mois de juin, on y verra plus clair la semaine prochaine. On accumule des problèmes de tension sociale en interne, avec des arrêts de travail en forte augmentation. On l'observe a priori partout. Tous nos confrères sont au même stade que nous. Après, ce sont les prétentions salariales qui vont évoluer en fonction du retail du secteur. On a des NAO et les représentants syndicaux nous disent qu'ils ne veulent pas entrer en négociation maintenant. Ils préfèrent attendre de voir les résultats des législatives pour ensuite pouvoir se positionner.

M. BOUTRUCHE – Sur les EHPAD, pour améliorer l'équilibre économique, un moment, il va falloir que le prix de vente soit plus cher. Qui fixe la tarification ? Nous l'avons eu sur nos SAAD, et aujourd'hui, on est en train de dégager tous les SAAD communaux. Il n'y a plus de service public parce que c'est confié à des associations. Ils sont « *moins pires* » que nous. Je ne dis pas qu'ils font mieux. Pour les EHPAD, à un moment, je suis désolé, mais il va falloir qu'on finance la vieillesse par des fonds privés aussi, en montant les coûts pour les gens. Parce que de toute façon, sinon, on n'y arrivera pas. À un moment, on ne peut pas être tout le temps déficitaire. C'est une question de stratégie départementale.

Sur la 2^{ème} question de la réunion avec les présidents, nous avons une réunion avec le CSE lundi. Quand Erwan dit que le climat social est tendu, il y a un climat social avec 2 ou 3 personnes... j'ose le dire, pour protéger Erwan aussi. On a l'impression qu'on fait plein d'efforts. À chaque fois qu'on leur donne un peu, finalement, cela ne leur convient pas, et ils repassent par la fenêtre. Ils jugent les comportements qui sont des comportements qu'on imagine très collectifs, collaboratifs et transparents. Là, il y a eu des courriers d'avocats qui ne sont pas très agréables. Avec Hortense, nous faisons une réunion lundi. Le personnel commence à être un peu tendu.

Mme LE PAPE – On les a déjà reçus il y a 2 mois et on leur a promis qu'on les recevrait à nouveau. Entre-temps, il y a eu un certain nombre de revendications factuelles, auxquelles nous avons répondu point par point. Mais sur des choses concernant, par exemple, le délai de prévenance pour les réunions, ce genre de choses, qui étaient vraiment sur le formalisme, on était vraiment dans les clous. Ils nous reprochent toutes les heures de délégation pour les représentants syndicaux, car ils trouvent que ce n'est pas assez. Ils se plaignent d'être en souffrance, etc. Il y a beaucoup de ressenti. Ils se retrouvent face à un management qu'ils considèrent comme trop brutal ou trop rapide. Ils ont été embarqués dans une sorte de fusion, même s'ils considèrent qu'elle est justifiée et qu'elle est bonne... ils ont l'impression que cela va trop vite. Nous avons essayé de faire un peu de « *calinothérapie* » avec Marc.

M. BOUTRUCHE – En même temps, on leur a aussi dit d'arrêter d'écrire au directeur, parce que la direction de Morbihan Habitat, ce n'est pas la direction qui la donne, c'est le SMO. Je leur ai dit que s'ils voulaient reprocher des choses à un management qu'ils considéraient peut-être un peu trop brutal, ce n'est peut-être pas le management qui est brutal, c'est peut-être les politiques publiques. Dans ce cas-là, il faut m'écrire à moi. Je ne sais pas s'ils ont entendu ou pas. En tout cas, comme on leur a promis de les revoir, entre-temps, ils ont saisi un avocat et ils ont écrit au directeur via un avocat, qui reproche à peu près les mêmes faits, mais qui commence à les circonscire de manière juridique. Il faut juste que vous ayez cela à l'esprit.

M. BOUTRUCHE – Si on en parle, c'est qu'on estime qu'ils ont passé un cap. Comme il y a les mêmes questions dans d'autres instances, et des grèves dans d'autres endroits, qui sont peut-être gérées bizarrement... je ne sais pas, mais je ne veux pas que cela nous arrive.

LE PRÉSIDENT – Cela n'arrive quasiment jamais. Il y en a eu une hier. C'était normal. Nous n'avons pas arrêté une seule fois de parler.

M. ROBERT – La tension sociale est partout en ce moment. Sans vouloir vous arrêter, on a très peu de temps pour parler des sujets.

Pour finir, vous avez un document qui reprend les quelques réalisations de Morbihan Habitat. Je reviens sur ce que je disais tout à l'heure, parce que c'est un point clé. David [ROBO], tu nous as interrogé en CA, la semaine dernière, sur notre volume de production sur 2023. Encore une fois, notre volume de production 2023, c'est l'héritage de 2019. Comme nous avons un cycle de production à 5 ans, cela va être le cas encore pendant 3 ans. La livraison sera forcément insuffisante par rapport à vos ambitions, mais cela tient à l'héritage. C'est un point clé qui mérite d'être dit.

M. LOHER – Je comprends le raisonnement du décalage. Mais il faudrait quand même montrer les chiffres qui montrent au moins les mises en production.

M. ROBERT – C'est fait, on les a. On est déjà au standard que vous avez fixé.

M. ROBO – C'est cette question que j'ai posée en CA, la semaine dernière. Je veux que nous ayons de la transparence, parce que les maires doivent savoir au moins ce qui va se passer chez eux, pour pouvoir commencer à préparer 2026.

M. ROBERT – Je préfère insister là-dessus, parce qu'encore une fois, on peut avoir des discussions dans les agglomérations ou dans les villes avec le sentiment qu'on ne va pas suffisamment vite. Il faut juste savoir que si on livre aussi peu, c'est parce que les décisions qui ont été prises il y a 4 ou 5 ans étaient à la hauteur des objectifs que nous atteignons aujourd'hui.

Le 2^{ème} élément, c'est que les équipes qui travaillent sur le logement social ne sont pas les mêmes que celles qui travaillent sur l'aménagement et sur l'équipement. Tout ce qui est assistance à maîtrise d'ouvrage, on a quelques projets sur Sarzeau, ce sont des équipes dédiées. Ces équipes-là, de toute façon, n'auraient pas vocation à travailler sur le logement locatif. Elles vont travailler sur les déconstructions, sur la mise à disposition des assiettes foncières, sur la cession des assiettes foncières à des promoteurs, mais elles ne vont pas travailler sur les opérations de construction. Aujourd'hui, dans les équipes, on est calibré de telle manière à faire face à la totalité des dossiers qui nous arrivent. Il n'y a

pas un dossier équilibré que nous ayons sorti de la programmation parce que la charge de travail aurait été trop conséquente. Si nous atteignons ces objectifs-là, c'est parce que nous avons calibré les équipes en fonction de l'objectif de 700 ou 800 logements produits par an. Par contre, il va falloir admettre qu'encore une fois, on va avoir 2 à 3 ans devant nous. Le fait de travailler ou pas sur un collège ou le fait de travailler ou pas sur un centre de secours ne changera rien sur notre capacité de production en matière de logements locatifs ou de logements en accession. Les outils sont en place. Les programmes sont déjà sur la table de travail. Certains ont déjà fait l'objet d'agrément, et d'autres vont faire l'objet d'agrément en 2024. Le seul problème que nous avons véritablement aujourd'hui en matière d'équilibre financier porte sur le financement des EHPAD. Parce que de fait, vu la charge financière, en exploitation et en investissement, qui pèse sur les épaules du département, on imagine bien qu'on ne va pas trouver toutes les solutions dans la relation avec le département.

M. LAFARGUE – À cet égard, la stratégie départementale sur les EHPAD, c'est oui, on autorise massivement l'augmentation des prix de journée. C'est douloureux d'ailleurs, plus 10 % sur l'hébergement. C'est beaucoup, 10 % d'un coup. L'année prochaine, il faudra peut-être revoir ça encore.

Sur la dépendance, on va transférer la dépendance à l'État, l'année prochaine. Le département est déjà sur le top 5 national, et c'est assez surprenant, sur ceux qui financent le mieux la dépendance dans les EHPAD. J'ai lu les DM (décisions modificatives) de tous les collègues des départements. Tout le monde fait quasiment un gel complet des tarifications, etc. Ils n'arrivent plus à suivre. Nous avons encore une capacité à faire des choses bien. Je pense que demain, comme c'est l'État qui va avoir la dépendance... je soupçonne que l'État n'augmentera plus beaucoup la dépendance dans le département du Morbihan, d'ici à être nivelé par ceux qui étaient en dessous.

Sur la reconstruction, qui est un enjeu aussi, après, d'avoir des économies d'énergie et autres, on est à 28 000 € par place. À ma connaissance, il n'y a quasiment personne qui fait ça. Mais on sait que c'est insuffisant quand la place d'EHPAD, en construction, est à 190 000 €. Les solutions pour aller plus loin, ce sont des choses complexes, des déconventionnements partiels d'aide sociale, qui sont d'accepter peut-être un jour, mais cela nécessitera une décision nationale, que certains payent pour le même service beaucoup plus cher que d'autres, en fonction de leurs revenus. Cela nécessitera peut-être aussi d'aller admettre un recours sur succession sur l'APA. Parce qu'aujourd'hui, on peut faire des recours sur succession sur la partie des frais d'aide sociale à l'hébergement mais pas sur l'APA. Et peut-être, mais là encore, on se l'interdit, on peut aller chercher les obligés alimentaires qui ne contribuent pas toujours. On le fait sur les enfants, mais dans une certaine proportion gardée. On ne l'a jamais fait sur les petits-enfants. Dès qu'un enfant dit que ses parents étaient odieux, je ne veux pas l'aider...

LE PRÉSIDENT – Pour rebondir sur ce que disait Marc, il y a un vrai sujet de fond sur le financement de nos EHPAD d'une manière générale. Sans refaire le débat sur le sujet des dépenses, sur le sujet qui nous concerne, c'est l'incapacité aujourd'hui à dégager des marges qui permettent de financer la rénovation du bâti. Nous avons un parc d'EHPAD qui n'était pas trop mal par rapport au reste de la France et qui, par définition, va aller progressivement vers le bas. Il y a des sujets de coûts différents, de rénovation énergétique, parce que les EHPAD ont la difficulté de financer tout ça. Ce que nous avons fait l'année dernière, c'est que nous avons eu une aide de l'État et pour le coup, l'ARS a été plutôt au rendez-vous, pour combler pas mal de trous. Parce que comme les Bretons ont gueulé, nous avons eu 1/4 de l'aide nationale. Ce qui n'est pas non plus logique vis-à-vis des autres. 1/4 pour finalement 5 ou 6 % de la population, ce n'est pas logique. On a 8 M€ pour nos EHPAD. On a remis 3 millions et quelques. En tout, il y a eu 12 M€ de mis ici. Cela a bouché le trou des EHPAD. Mais c'est bien et pas bien, parce qu'ils ont le sentiment que cela fait 2 ans qu'on vient à leur secours, et que de toute manière, nous serons toujours là, à leur secours. Mais c'est fini. Cette année, il n'y aura plus. Nous n'avons plus les ronds. Là, ce qu'on a proposé l'année dernière, c'est « *OK, on vous aide à l'unique condition que vous augmentiez la tarification de 10 %* ». Il n'y en a qu'un qui n'a pas voulu, c'est Lanester. Mais il aura zéro. La seule condition de notre intervention, c'était d'aller au maximum. Comme il y a des maximums de hausse, parfois, cela peut

nécessiter 2 ans pour atteindre le plafond. Ce qui veut dire aussi que concrètement... ce qu'on a dit, c'est qu'il fallait quand même que les gens payent le juste prix. La réalité aujourd'hui du déficit, c'est juste que ce n'est pas le vrai prix. On n'ose pas le dire aux gens, mais la réalité, c'est qu'ils ne payent pas le juste prix. Ils payent bien en dessous.

Du coup, on a fait 10 %. Et très clairement, pour un certain nombre de personnes, c'est tout à fait acceptable. Et derrière, comme nous avons 18 % de personnes éligibles à l'aide sociale, quand on augmente ça, on s'augmente aussi puisqu'on paye pour 18 % des gens. Pour nous, c'est une dépense de quasiment 2 M€ supplémentaires pour le département. Mais c'était la seule condition pour que nos EHPAD aient un modèle économique qui tienne et qui permette de les rénover à terme. Tant mieux pour les gens avant, mais ils ne payaient pas le juste prix.

M. LAFARGUE – Et là, vous avez un débat national. Si la retraite moyenne est à 1 300 € et que la base moyenne d'un EHPAD est à 2 700 €, la durée de vie en EHPAD étant de 3 ans, cela veut dire qu'on ne peut aller à l'EHPAD demain qu'à la condition de siphonner son capital. Il faut mettre en vente la maison qu'on avait, de la mettre en viager, ou de mettre en location. Il y a tout un modèle qui change par rapport à l'idée que jusqu'à maintenant, on ne devait pas toucher le capital de la personne, qui allait à l'EHPAD.

LE PRÉSIDENT – Il y a des gens qui nous disent clairement « *Pourquoi le département ne paye pas tout ça ? C'est quelque chose qui va être en moins dans mon héritage.* »

M. ROBERT – Pour certains établissements, 200 € de plus par mois, pour certains, c'est une impossibilité à entrer dans les établissements. Il peut donc y avoir un problème de taux de remplissage. Il faut avoir cet élément en tête.

LE PRÉSIDENT – Dans les EHPAD ? À 97,5 %, on a des listes longues comme le bras. Après, c'est vrai que ce ne sont pas tout à fait les mêmes.

M. ROBERT – Oui, c'est ça. Je suis d'accord avec la stratégie. Je dis juste qu'il va y avoir une correction qui va mettre un peu de temps à se mettre en place.

LE PRÉSIDENT – On a quand même l'aide sociale qui permet d'atténuer l'impact pour beaucoup de gens.

COMPTES 2023 DE MORBIHAN HABITAT

M. ROBERT – Sur la partie financière, sur l'arrêté des comptes, on a un exercice qui est conforme au vote 2023. C'est-à-dire qu'on avait prévu un résultat d'exploitation négatif. On est sur un résultat d'exploitation négatif. Le taux du livret A, l'effet inflation, plus les taxes, parce qu'en réalité, la fiscalité a beaucoup évolué, on arrive à - 1 M€. Ce qui veut dire que le modèle locatif est durablement obsolète. Il ne fonctionne plus. Vous ne saurez précisément qu'en septembre, date à laquelle on aura fait monter la totalité de nos chiffres. Selon les 2 commissaires aux comptes qui travaillent avec une vingtaine d'offices, tout le monde est à la même enseigne, avec un résultat d'exploitation négatif.

Mme LE PAPE – C'est aussi à mettre en lien avec ce que disait le maire de Vannes il y a 5 minutes. Il faut savoir que quand on déconstruit et qu'on reconstruit du neuf, on peut faire des nouveaux loyers aux standards actuels. Quand on rénove, on a des loyers à la location qui ne permettent absolument pas d'assurer les travaux et les frais engagés.

M. ROBERT – Grâce à la stratégie mise en œuvre, c'est-à-dire les titres participatifs, la valorisation des actifs, au moins, pour la valorisation de l'actif, cela se voit directement. Parce que même si notre exploitation est à - 1, notre net est à + 11 M€. On a beaucoup de collègues où le net est à la hauteur de l'exploitation. Il n'y a pas de ressources complémentaires, si ce n'est les produits de placement libres. La stratégie mise en place a déjà ce premier effet.

Après, juste pour aller directement sur l'autofinancement, qui intègre, pour le coup, la totalité des données liées à la création de richesses en exploitation pour l'utilisation en investissement, on est à 18 M€. Ce qui est encore énorme par rapport à ce qui s'observe, ce qui va s'observer en France. On reste à 12,8 % quand la moyenne française va être autour de 7 à 8 %. Cela veut dire qu'on peut construire quand les autres, encore une fois, vont être obligés d'arrêter. Par contre, on va le voir, si on passe un peu de temps sur le PSP, on n'est pas du tout à la hauteur en matière de prospective financière des objectifs qui doivent être les nôtres sur le champ de la construction et sur le champ de la déconstruction, et sur le champ de la rénovation énergétique portée par la loi climat résilience. Malgré les efforts faits sur les titres, malgré la valorisation de l'actif, on n'atteint pas encore le volume d'investissement nécessaire pour faire face à tous ces objectifs.

Sauf si vous avez des questions sur les comptes 2023, il y a ces 2 éléments-clés :

- 1 - l'exploitation, comme on l'avait dit, est négative du fait de l'impact de l'inflation ;
- 2 - vraisemblablement, on ne reviendra pas en arrière. On ne connaîtra plus le modèle d'avant 2023. L'année 2023 sera une année de césure ;
- 3 - le fait que nous ayons mis en place une stratégie différente, et encore une fois, cela a été validé par la totalité des personnes à qui on a pu présenter cette stratégie... je pense notamment à Emmanuelle COSSE, la présidente de l'ESH, Aymeric LOMBARD, Marcel ROGEMONT, président de la fédération des OPH, Marianne LAURENT, présidente de la CGLLS (caisse de garantie du logement locatif social) et Serge BOSSINI, directeur général de l'ANCOLS... tous valident la stratégie telle qu'elle est présentée aujourd'hui, parce qu'elle donne des principes d'investissement que d'autres n'ont pas. C'est le premier sujet.

Le 2^{ème} sujet nous permet de continuer à construire et dès lors qu'on continue à construire, cela veut dire qu'on continue à percevoir des loyers. Les établissements qui ont affecté la totalité de leurs investissements à la question de la rénovation énergétique vont dépenser de l'argent, mais sans recettes en face. Quand on rénove, on ne gagne rien.

On est conforme à ce que vous avez défini en 2023. 2024 va être sans doute pire encore que ce que je présente.

Sauf question complémentaire sur les comptes, on les a présentés en CA. Les points essentiels sont ceux-ci. Pour le reste, on est au rendez-vous sur la politique d'entretien, on est au rendez-vous sur la politique d'investissement, même si nous avons un léger retrait. On est au rendez-vous sur la politique de valorisation de l'actif. On est au rendez-vous sur la totalité de nos cycles et nous avons une charge de frais de gestion qui augmente parce qu'il faut renforcer les équipes et puis il faut faire face à la pression sociale.

PROJET D'ÉMISSION DE TITRES PARTICIPATIFS

M. ROBERT – Cela nous amène aux titres participatifs. Rapidement, parce que c'est quelque chose que vous connaissez bien maintenant. Il faudra procéder à la signature des documents. Je ne reprends pas la totalité du PowerPoint. Je fais juste un focus sur le calendrier. Nous sommes sur 2024. C'est la 2^{ème} année pour le département, la 1^{ère} année pour les agglomérations. Le but du jeu serait de signer aujourd'hui les documents de telle manière à ce que les acquisitions puissent se faire au mois de juillet. Les documents sont là. Je ne sais pas si vous voulez les signer maintenant, ou tout à l'heure.

LE PRÉSIDENT – C'est peut-être aussi bien.

Juste une chose, sur tes charges de personnel, tu es à plus 6,53 % et tu as combien d'ETP en plus ?

M. ROBERT – En fonction de la façon dont on arrive à caler les remplacements et ainsi de suite, on a entre 7 et 10 ETP supplémentaires : un sur le patrimoine et les autres sur le développement.

LE PRÉSIDENT – Cela veut dire que tu as 1,6 % d'ETP en plus et que tu as quand même près de 5 % de hausse de la masse salariale ?

M. ROBERT – Oui.

LE PRÉSIDENT – Vous avez une sacrée hausse, cette année.

M. ROBERT – Oui, parce qu'il y a eu les organisations entre les différents établissements. Cela a coûté assez cher puisque nous étions sur des disparités assez fortes entre les 3 anciens offices.

LE PRÉSIDENT – Cela veut dire qu'il va falloir quand même tenir, derrière. Parce que si tu continues à ce rythme-là, tu vas...

M. ROBERT – Oui, mais on est obligé de monter pour pouvoir redescendre. Les problématiques que nous avons sur le plan informatique nous forcent à renforcer les effectifs.

M. BOUTRUCHE – C'est une chose qu'on peut dire aisément. Avec tous les problèmes de fusion et de retard informatique, les renforts, cela coûte de l'argent. Ce ne sont pas forcément des postes pérennes. Cela veut dire que pour rattraper les facturations, etc., il y a eu une obligation de renforcer les équipes. Cela ne veut pas dire que quand on sera en vitesse de croisière, avec un logiciel qui va fonctionner, un ERP qui va fonctionner... alors normalement, on reviendra à des contingents qui sont des contingents comme par le passé.

LE PRÉSIDENT – Je peux le comprendre, sur le nombre d'ETP, etc. Par contre, sur la rémunération individuelle, on est à 5 % à peu près. C'est définitif. Vous n'allez pas continuer au même rythme, quand même ? Parce que là...

M. ROBERT – Non, il y aura 2023 et 2024 qui vont être atypiques. À partir du 4^{ème} trimestre 2024, on est sur un système de fonctionnement normalisé. À partir de là, on retrouve des effectifs normaux.

M. BOUTRUCHE – La mutualisation a quand même fait que chacun a été amélioré dans son poste en comparaison des autres. Ce n'est peut-être pas le cas de chacun, j'exagère.

LE PRÉSIDENT – Tu sais, le département le plus en grève de Bretagne, et de loin, ce sont les Côtes-d'Armor. Et c'est celui où ils sont, et de loin, les mieux « soignés ».

Mme LE PAPE – De toute façon, on s'était quand même engagé à réviser par le haut en matière de rémunération, mais également de prestations mutuelles et autres avantages divers et variés.

M. ROBERT – À partir du moment où il y a des disparités sur l'intéressement, sur les objectifs, sur les tickets restaurant, il faut une harmonisation. Et de fait, on peut imaginer qu'elle se fait au profit des salariés.

M. BOUTRUCHE – Surtout quand tu as 3 offices, tu as forcément des négociations qui sont un peu différentes et orientées. Cela veut dire qu'il y en a un qui dit qu'il donne de l'intéressement, l'autre qui dit qu'il donne des tickets restaurant, etc. Et quand tu fusionnes tout ça, c'est compliqué d'aller dire non à quelqu'un.

M. ROBERT – Je ne sais pas si vous aviez une connaissance parfaite des modes de rémunération, notamment d'intéressement, des précédents offices. C'est l'héritage.

À l'inverse, avec l'harmonisation, notamment du temps de travail, on a retrouvé du temps productif, puisqu'on avait des accords qui allaient au-delà de 1 600 heures. On a ramené 2 à 3 jours, en fonction des établissements, du travail en plus par collaborateur. Il y a plein d'éléments qui ne sont pas quantifiés dans les résultats, mais qui se traduisent... la problématique, c'est que 2023-2024, la lecture des comptes va être brouillée par la problématique informatique, qui suppose qu'on renforce les équipes pour faire face au retard que nous avons pris.

M. BOUTRUCHE – Et tu es d'accord que les volumes, demain, le prorata salaire-volume produit va se réutiliser, parce que c'est ça qui compte aussi. Cela ne dérange pas qu'on augmente la masse salariale et le nombre de salariés si demain, on produit 1,20 fois plus. C'est à peu près ça.

M. ROBERT – Oui.

Si on revient sur les titres participatifs, encore une fois, le calendrier, c'est 5 M€ pour le département en 2024, 2,5 M€ pour les agglomérations. Les délibérations ont été prises. Nous avons juste à signer les documents. Pour le coup, pour 2024, on aura fait l'exercice. Le 3 juillet, on a proposé aux collectivités et aussi à nos partenaires financiers une réunion de travail inter financeurs de telle manière à faire le point sur l'audit de la dette, les résultats, les titres participatifs, avec la totalité des organismes qui aujourd'hui nous financent, les collectivités et les banques.

M. LAFARGUE – Juste pour avoir un ordre de grandeur par rapport à AQTA, c'est à peu près 8 % de la production de logements sociaux chaque année par Morbihan Habitat. Si on prenait le prorata à peu près du poids des EPCI par rapport à la production, s'ils rentraient dans le SMO, on pourrait estimer qu'ils devraient mettre un peu moins de 500 000 € de titres participatifs par an pour justifier la production et la part que ça représente chez eux. En gros, à 500 000 €, c'est une affaire qui est très équilibrée pour le SMO. Oui, en tout cas, cela donne l'idée qu'entre 500 000 et 1 M€, c'est ce qu'il faudrait demander à AQTA.

LE PRÉSIDENT – Bien sûr, mais après, il faut qu'ils soutiennent le rythme pendant 10 ans.

M. ROBERT – Sur les titres, la seule information complémentaire, c'est qu'encore une fois, on a arrêté les émissions en 2026 pour les 2 agglomérations et en 2028 pour le conseil départemental. Sur un plan théorique, on a commencé, dans les prospectives, à intégrer une continuité à due concurrence, sur les mêmes volumes, pour regarder quel serait l'impact sur nos capacités d'investissement.

Là, c'est la partie positive.

PLAN STRATÉGIQUE DU PATRIMOINE – ÉTAT D'AVANCEMENT

M. ROBERT – Après, si vous en êtes d'accord, on peut passer au plan stratégique du patrimoine. C'est vrai que c'est un peu plus compliqué.

Le PSP a été fait en prenant appui sur les 3 PSP (plan stratégique du patrimoine) des 3 organismes. Le but du jeu était déjà de se demander, si on faisait ne serait-ce que l'essentiel, ce que cela donnerait en termes de volume financier. On a donc regardé quels étaient les enjeux. Ce qu'on a retenu, c'est d'abord la vétusté technique, qui cause des problèmes de sécurité. Ensuite, on a retenu la problématique énergétique, puis le renouvellement urbain. Il y a un certain nombre de conventions qui ont été signées. Je pense notamment au programme ANRU sur Lorient. À ce stade, on n'a retenu que ces 3 enjeux. C'est-à-dire qu'il n'y a pas l'attractivité, ni le champ commercial, ni les critères sociaux. On est vraiment sur ce qu'on devrait faire en termes de dépenses si on voulait répondre ne serait-ce qu'à ces 3 enjeux.

On a une cartographie du patrimoine. Je ne sais pas si vous voulez passer du temps là-dessus ou si vous préférez qu'on aille vite à l'essentiel. 680 000 € sur une livraison sur la période 2022-2023. Puis vous avez le niveau énergétique, les dates de construction et ce qui a déjà fait l'objet d'une réhabilitation. Vous voyez que nous avons encore des logements qui datent des années 40/60. Sur la partie 60/80, nous avons des logements qui n'ont pas fait l'objet de la première réhabilitation. Encore une fois, je parle beaucoup d'héritage, mais cela correspond à la réalité du patrimoine. On sait qu'on aura d'énormes sujets sur ce patrimoine. Quand vous regardez la séquence 80/2000, vous voyez que la partie réhabilitée, c'est à peine 1/3 du patrimoine. Vous avez en tête, les uns et les autres, des sites sur lesquels nous avons du patrimoine des années 80. Sans réhabilitation, c'est du patrimoine qui ne tient pas. Les volumes d'investissement vont de 1 000 € à 100 000 € par logement, en réhabilitation. En fonction de l'enjeu qu'on retient, les conséquences financières sont énormes.

M. BOUTRUCHE – Est-ce qu'on considère qu'une réhabilitation, même sur 2000 ou 2020... sur cette partie, au bout de 12 ou 13 ans, il y a déjà des réhabilitations à faire. Aujourd'hui, on ne soutient pas ce rythme-là, déjà. On n'atteint pas ce rythme-là.

M. ROBERT – Prenez les dernières réhabilitations qui ont été réalisées. Si je prends Vannes Mérimur, la totalité des isolants est à reprendre aujourd'hui. C'est un programme ANRU qui date de moins de 10 ans. Sur Lorient, Kervéanec, les tours, les parements sont déjà en train de tomber, il faut mettre des filets de manière à protéger. Comme le disait Marc, non seulement on a une partie du patrimoine qui n'a pas fait l'objet de réhabilitation, mais en plus, même ceux qui ont été réhabilités peuvent mériter une 2^{ème} réhabilitation, parce que nous avons des parements qui sont fragiles. Et si je prends Mérimur, encore une fois, sur la partie extérieure, nous avons été obligés de reprendre l'intégralité des parements.

M. ROBO – Pas sur tous les immeubles ?

M. ROBERT – Quasiment. Là, on est obligé de faire la même chose à Kervéanec, avec les mêmes panneaux et les mêmes systèmes de fixation. Il y a des normes qui n'ont pas été respectées. Moralité : aujourd'hui, on a un bureau de contrôle qui nous dit qu'il faut les descendre parce qu'ils présentent un niveau de dangerosité tel qu'il faut, à ce stade, envisager de les démonter et de les remettre.

M. BOUTRUCHE – Et pourquoi on participe aux ateliers qualité de la FNB ? On pourrait peut-être arrêter d'y aller.

M. ROBERT – Parce qu'on a en face de nous des gens qui ne font pas bien leur boulot. Et derrière, le PSP nous force à travailler sur 2 échelles de temps, 2034, 2050. Ce sont les objectifs de la stratégie nationale bas carbone, ce sont les contraintes de la loi climat résilience. 2024, les G, 2028, les F, 2034, les E. Autant les F et G, nous en avons assez peu, c'est 600 logements. Autant, les E, nous en avons énormément. Rien que par rapport à cet objectif-là, pour tenir le cadencement, il faut aller assez vite.

Je ne reprends pas la question des enjeux, mais juste la question des conséquences financières. Sur les déconstructions aujourd'hui, on est sur un rythme de 2 400 déconstructions sur les 10 ans. Si vous nous dites que c'est trop par rapport au PLH, il faut qu'on arbitre certaines de ces résidences, à l'échelle des agglomérations. Par rapport au solde net, c'est fondamental. Cela veut dire qu'au niveau des agglomérations, il faut que vous arbitriez ces opérations. On les déconstruit ou on ne les déconstruit pas ? Si on décide de ne pas les déconstruire, il faut admettre de pouvoir les positionner en réhabilitation lourde.

Je vais directement à la synthèse. C'est 23 M€ d'investissement par an aujourd'hui sur les opérations de réhabilitation. On passe à 63. En 2023, on a investi 90 M€ : 28 M€ en réhabilitation (1/3) et 2/3 sur le neuf. À modèle constant, cela veut dire que notre part d'investissement sur le neuf passe de 60 M€ à 30 M€. Encore une fois, la réhabilitation est aujourd'hui une dépense contrainte. Nous sommes obligés, du fait de la loi climat et résilience, de faire ces réhabilitations et ces rénovations énergétiques. Pour atteindre les objectifs sur les 3 enjeux de vétusté, énergie et renouvellement urbain, il faut passer de 23 M€ à 63 M€ d'investissement par an. Cette année on a fait 90 M€ d'investissement. Cela veut dire qu'en gros, là où nous étions à 2/3 sur le neuf, 1/3 sur l'ancien, il faut inverser la proportion.

LE PRÉSIDENT – Ce que tu nous dis, c'est qu'il faudrait que la loi évolue pour qu'il y ait un lissage de la rénovation, puisqu'aujourd'hui, on met tout notre argent sur la rénovation, et je ne dis pas que ce n'est pas utile... c'est une hiérarchie des priorités entre loger des gens ou qu'ils aient un confort thermique ? Rénover, c'est bien, on va avoir un meilleur bilan, mais les gens vont dormir dans la rue. Je force un peu le trait, mais c'est ça.

M. ROBERT – C'est le premier sujet. Le 2^{ème} sujet, c'est qu'il faut trouver, avec les leviers des titres et la valorisation de l'actif, ce qui nous permet de passer de 90 M€ à 130 ou 140 M€ d'investissement par an. Il faut augmenter nos capacités d'investissement. Ce que vous avez fait avec les titres, il faut qu'on continue à le faire. S'il n'y a pas des titres et pas de valorisation d'actifs, on sera à 90 M€ et on fera essentiellement de la rénovation, parce que pour l'instant, la loi nous l'impose.

Mme LE PAPE – C'est vraiment un équilibre à trouver.

M. ROBERT – Et comme on sait que cela va être source de crispations entre Morbihan Habitat et les agglomérations, ce qu'on vous propose, c'est de mettre en place, dès lors que le PSP aura été validé, un groupe de travail agglomérations / Morbihan Habitat pour faire le point sur la déconstruction, pour valider ou non les objectifs, la rénovation, la réhabilitation, et les volumes de production. Parce que sinon, vous allez nous tirer les oreilles tous les jours.

M. ROBO – À chaque fois, ce sont des rendez-vous unilatéraux, ou de tous les EPCI ?

M. ROBERT – Non, avec un EPCI.

M. BOUTRUCHE – Le travail doit être fait agglomération par agglomération parce qu'il faut maîtriser parfaitement les ensembles immobiliers. Je ne vais pas aller juger de Ménimur.

M. ROBERT – Le premier sujet, c'est de savoir si vous êtes d'accord pour dire que pendant 2 à 3 ans, on sera encore sur un solde net négatif, si on maintient le niveau des déconstructions, est-ce que vous êtes prêts à l'assumer collectivement ?

M. BOUTRUCHE – Je pense qu'on n'est pas prêt à entendre, si on parle de chiffres, qu'on construit moins qu'on déconstruit. Ce solde net ne va pas trop vous séduire. Ils ne sont pas d'accord avec ça. Cela veut dire que sur les déconstructions, il faut revoir les programmes de déconstruction, en décaler certains.

M. ROBO – C'était dans l'ADN de BSH, pas dans l'ADN de Vannes Golfe Habitat la déconstruction.

M. ROBERT – Kercado, c'est le gros sujet de l'agglomération de Vannes et c'est un patrimoine Vannes Golfe.

M. ROBO – Pour nous, c'est aussi un changement de culture. Et en matière de crise du logement, ce que dit Marc est tout à fait vrai.

M. BOUTRUCHE – Je vais compléter mon propos quand même. Il faut qu'on ait bien à l'esprit qu'une réhabilitation lourde apporte à peu près les mêmes effets qu'une déconstruction, sauf qu'on l'a sur 2 ans au lieu de l'avoir sur 5. Mais en réalité, quand on fait des réhabilitations lourdes, les gens, on les met dehors. On les relogé à des conditions qui ne sont pas forcément favorables pour le bailleur. Et si aujourd'hui, on a une tension sur le logement, c'est aussi parce que toutes les déconstructions que nous faisons aujourd'hui... je vous rappelle que cela fait 3 ans qu'on met les gens dehors et qu'on va avoir, on espère, quand on aura déconstruit, un effet démultiplicateur. C'est-à-dire que quand on va retrouver de la construction, forcément, les livraisons vont apporter un souffle qui va être un peu décuplé.

M. ROBERT – En tout cas, de par ma fonction, il me semble important de dire qu'aujourd'hui, si vous n'aviez pas pris de décision sur les titres et la valorisation d'actifs, nous n'aurions pas de capacité d'investissement supplémentaire. Cette capacité d'investissement supplémentaire nous aurait conduits à ne faire que de la rénovation énergétique. Et comme vous êtes en train de signer les titres et que parallèlement à cela, nous avons une autorisation par la ville de Vannes, par la ville de Lorient, par un certain nombre de collectivités de valoriser les actifs de Morbihan Habitat, nous avons plus de capacité d'investissement. Mais il faut choisir ce qu'on décide de faire. Et il faut assumer le fait que pendant 3 ans, le bilan de Morbihan Habitat ne sera pas celui qui correspondait à ce que vous aviez forcément en tête.

LE PRÉSIDENT – Nous, nous ne pouvons pas non plus raisonner à l'année. Sur des politiques d'habitat public, on est obligé d'avoir une stratégie à 5 ou 10 ans. Par définition, le temps d'un projet, le temps de maturation, le temps de construction... on peut admettre qu'à un moment donné, on passe par un point bas. Ce qu'il faut, c'est que ce ne soit pas durablement un point bas. Si au bout de 10 ans, on s'aperçoit qu'on a moins de logements dans le patrimoine de Morbihan Habitat que quand on l'a pris, on aura quand même raté quelque chose. Il y a quand même des gens à loger. On peut admettre qu'à un moment donné, parce que quand on a des grosses opérations ANRU et qu'il y a beaucoup de logements... par définition, quand on a 50 ou 100 logements d'un coup... mais cela doit se regarder sur un temps un peu plus long, je pense. C'est aussi cette perspective-là dont nous avons besoin. Parce qu'aujourd'hui, on parle du nombre de logements qu'on construit. On se gargarise en se disant qu'on est à 600, mais il faut effectivement regarder le bilan net. Je pense qu'il faut avoir cette trajectoire à 10 ans, en s'interrogeant globalement sur notre construction et notre déconstruction.

M. ROBERT – Cela fait partie de la prospective. Là, nous avons une augmentation du patrimoine sur 10 ans qui nous permet d'atteindre a minima 36 000 logements. Si on réussit à avancer sur les titres participatifs, au-delà de 2026 et de 2028, on peut monter à 38 000, voire 40 000 logements.

Par contre, c'est tellement nouveau pour nous, tellement important qu'il faut qu'on prenne quelques minutes là-dessus. Sur la partie renouvellement urbain, entre l'ANRU et les opérations que nous avons déjà engagées, et qui vont continuer du fait des études qui sont lancées sur un certain nombre de vos collectivités, nous avons des pics d'investissement, qui seraient nécessaires pour faire face à ces enjeux, qui sont de l'ordre de 50 M€ par an. J'insiste, mais c'est quelque chose qu'aucun bailleur n'a jamais connu. Jusque-là, on était libre de nos dépenses d'investissement. Avec la loi climat et résilience, nous ne sommes plus libres, puisqu'encore une fois, si en 2024, nous n'avons pas traité les G, on ne peut plus les louer à la relocation.

LE PRÉSIDENT – Il y aura peut-être des évolutions législatives.

M. ROBERT – Sans doute, mais encore une fois, mon travail est de vous présenter les prospectives aujourd'hui.

M. BOUTRUCHE – Par rapport à la France, comment on se situe en termes d'évaluation des F et G ? Parce que s'il y a des modifications législatives, sans doute que la majorité des bailleurs n'auront pas la capacité à faire les F et G, clairement. Autant le patrimoine privé, l'État n'en a rien à faire. Autant le public, il va être obligé de se poser 2 ou 3 questions.

M. ROBERT – F et G, nous en avons 600. Ailleurs, en France, cela ne pèse rien, finalement. Il y a des territoires sur lesquels cela correspond peut-être à 10 % de leur patrimoine.

M. BOUTRUCHE – Cela veut dire que l'évolution législative viendra peut-être, de fait. Nous devons peut-être faire attention. J'ai toujours entendu dire qu'en Bretagne, quand on est en CRHH, qu'on perd quelques subventions au niveau national, notamment sur des réhabilitations parce qu'on a beaucoup de E et on ne veut pas financer les réhabilitations des E. À un moment, il ne faut peut-être pas aller trop vite. Quand on se laisse imposer par une loi climat et résilience d'aller évacuer... si on se met à l'horizon 2050...

M. ROBERT – Les G, l'année prochaine, si tu as un logement G...

M. TOULMINET – Je ne parle pas des G. Dans ton schéma, tu anticipes les E, déjà, dans les perspectives.

M. ROBERT – On en parlait tout à l'heure. Les cycles sur lesquels on travaille sont des cycles de 2 ans pour la déconstruction, de 4 à 5 ans pour le neuf, et idem pour la réhabilitation. Les opérations qu'on veut sortir de telle manière à être au rendez-vous en 2034, il faut quasiment qu'elles soient calées en 2029. Et comme on ne peut pas tout faire le même jour, on est obligé d'anticiper de telle manière à lisser. Les décisions dont on parle, ce sont des décisions que vous avez déjà prises, pour partie. Le trait jaune ne correspond pas qu'à des F et des G, mais aussi à des E. Pourquoi ? Parce que ce sont des opérations sur lesquelles on a des logements embarqués dans un immeuble, tu as des E, des F et des G. Ces opérations-là, vous les avez déjà décidées. Elles sont déjà dans le pôle d'activité de Morbihan Habitat. Il faut multiplier par 2 notre volume d'intervention. Je reprends ce que disait le président LAPPARTIENT tout à l'heure : on a une question de masse salariale, de fait, qui est liée à la tension sociale. On a d'abord cette question de la masse salariale qui est liée à ce qu'on peut faire demain. Si on veut pouvoir, dans 4 ans, vous présentez des résultats satisfaisants en matière de livraison de logements réhabilités, les décisions se prennent aujourd'hui. Et pour cela, nous avons besoin d'équipes aujourd'hui dans les bureaux, sur les services opérationnels, et sur les services supports. Mais ce que je veux dire « *clairement* », c'est que cette situation est une situation totalement inédite. Quand vous étiez au conseil d'administration des différentes structures, vous aviez, encore une fois, à faire un arbitrage sur le positionnement de vos crédits d'investissement. Vous avez fait des choix. Aujourd'hui, sauf évolution législative, mais ce n'est pas à nous de faire des conjectures là-dessus, on est obligé de vous proposer des programmes de déconstruction, parce que ce sont des logements qu'on ne veut pas réhabiliter. Cela coûterait beaucoup trop cher. On vous propose de la rénovation énergétique avec des changements de classe pour les F et les G, les E, et dans un certain nombre de cas, les D, et des réhabilitations lourdes, dont on mesure les conséquences. Parce qu'aujourd'hui, quand on parle de réhabilitation lourde, c'est entre 60 000 € et 100 000 € par logement. Dès lors qu'on finance pour partie ces opérations sur fonds propres et que nos fonds propres, à ce stade, ne sont pas extensibles, ce que nous aurons mis sur ces opérations n'ira pas pour faire autre chose. Si je prends un exemple, on vient de faire des attributions en commission d'appel d'offres sur des opérations à Bois du Château, avec des mises de fonds propres qui sont parfois importantes. Pour le coup, sur une opération, on a utilisé 1 M€, qu'on n'aura pas pour faire autre chose.

LE PRÉSIDENT – De toute manière, c'est un peu comme sur beaucoup de sujets. L'État organise la pénurie. Il l'organise sur les voitures. Il va y avoir des voitures chinoises bientôt, car nous n'avons pas ce qu'il faut pour produire les voitures électriques. On l'organise sur les logements. On organise la pénurie sur quasiment tout. Malheureusement, la réponse qui est proposée par les électeurs n'est pas celle qui nous semble être la bonne, de voter pour le Rassemblement national. Mais il n'empêche que

c'est aussi la conséquence de tout cela. On organise la pénurie partout. À chaque fois qu'on veut réglementer un truc, on se retrouve finalement à organiser une forme de pénurie. Cela ne veut pas dire que l'enjeu de la rénovation... on veut faire dans des pas de temps qui ne sont pas du tout compatibles avec notre capacité financière et l'ensemble des autres équilibres et objectifs. On est forcément sur un temps un peu long et on veut faire dans un temps très court. Ce qui oblige à un temps long, sans être non plus repoussé aux calendes grecques et ne pas faire. Sur ce sujet, on peut prendre 100 exemples, à tous les niveaux.

M. ROBERT – Oui, mais la difficulté, c'est que vous connaissez les résidences dont on parle. Vous connaissez même parfois les problèmes des locataires qui sont dans chacune de ces résidences. Je te rejoins, David, sur la question de l'énergie et de la nécessité d'étaler dans le temps. Vous êtes un certain nombre à nous dire « *tel logement, tel groupe, il faut le réhabiliter* ». Sauf que quand on somme la totalité de vos demandes, on arrive sur des horizons financiers qui sont inédits. Il faut donc qu'on fasse un travail de priorisation à l'échelle des villes principales, à l'échelle des EPCI, de telle manière à ce qu'on partage les décisions qui vont être prises. Cela va supposer des arbitrages entre les différents territoires. Mais autant se le dire aujourd'hui, je pense. C'est l'utilité du SMO, car de toute façon, on n'arrivera pas à répondre à la totalité des enjeux posés aujourd'hui par le patrimoine locatif social qui existe sur le territoire du Morbihan.

LE PRÉSIDENT – Là, de toute manière, il n'y a pas d'autre choix, quel que soit le Gouvernement d'ailleurs, au demeurant, que d'avoir des modifications législatives. On va organiser le fait qu'on aura, du coup, moins de logements locatifs sociaux dans le pays à l'heure où nous aurons besoin de plus. Puisque si on ne peut pas louer tous les F et G à l'échelle nationale, déjà qu'il y a une liste d'attente abominable... là, on organise une pénurie abominable. Il n'y a que les gens un peu aisés ou qui ont des revenus corrects qui arriveront à se loger dans ce pays. Je force le trait, mais les autres seront sous les ponts. Forcément, cela va produire une forme de révolution. Ce n'est pas possible et n'importe quel Gouvernement, quel qu'il soit, sera obligé, face à des réalités comme celle-là... il faut déjà loger les gens. Effectivement, il vaut mieux que le logement soit bien. Mais la première chose, c'est déjà de les loger. On ne va pas laisser les gens dans la rue.

M. ROBERT – C'est pour ça que c'est important d'avoir ce travail itératif avec les communes et les agglomérations. Parce que comme on ne saura pas traiter la totalité des objectifs, il faut choisir ensemble ce qu'on décide de ne pas traiter.

LE PRÉSIDENT – Tout le monde pense que c'est l'autre qui va payer, mais la réalité, c'est que tout le monde devra mettre de l'argent.

M. ROBERT – Le modèle économique est descendant et le besoin d'investissement est croissant. Il y a donc une priorisation à faire.

LE PRÉSIDENT – « *Les courbes se croisent* », comme aurait dit l'ancien président.

M. ROBERT – Sur le principe, vous êtes d'accord sur le fait de proposer aux villes et aux agglomérations un temps de travail sur la base du PSP de Morbihan Habitat ?

LE PRÉSIDENT – Oui, je suis tout à fait d'accord, mais je pense que chaque territoire a ses spécificités. Si on est 25 autour de la table, chacun va parler de son truc et je pense que cela se regarde quand même finement, avec chaque EPCI, d'abord pour acculturer aux enjeux globaux et après, pour regarder plus finement ce qu'il en est. Après, il y aura les conseils d'administration et nous aurons en SMO une réunion de synthèse de tout cela. Mais oui, je pense qu'il faut impérativement le faire par EPCI. C'est une évidence. Je pense que les présidents d'EPCI et leur vice-président en charge de l'habitat ont aussi besoin de ce temps d'échange avec Morbihan Habitat.

M. ROBERT – Pour moi, c'est important de dire aujourd'hui que potentiellement, pendant encore un ou 2 ans, on sera en solde négatif et que parallèlement à cela, on aura un travail de priorisation à faire sur la totalité des dépenses. Parce qu'entre ce qu'on doit faire et ce qu'on a la capacité de faire, il y a un décalage.

INSTALLATION DE LA SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'INTÉRÊT COLLECTIF (SCIC) MORBIHAN ACCESSION

M. ROBERT – Sur la SCIC, je ne sais pas s'il faut y revenir.

Mme LE PAPE – Nous en avons déjà parlé tout à l'heure.

M. ROBERT – Les premières opérations sont en cours de commercialisation. C'est le cas sur L'Orée du Ter à Ploemeur, sur Koadig à Vannes. Ensuite, nous avons des opérations qui vont arriver sur AQTA, avec Saint-Philibert et Auray. Guidel, on en parlait tout à l'heure, et Sarzeau. Après, on a square du Morbihan, ce sont des opérations que vous connaissez par cœur.

Si, il y aura un sujet que je me permets d'évoquer rapidement. C'est sur le devenir du tour de table de la SCIC. Nous avons d'autres opérateurs qui ont vu ce que nous avons créé et qui pourraient être intéressés, demain. Il y en a un certain nombre qui sont intéressés pour une question d'opportunités, d'autres qu'il pourrait être intéressant d'agréger au moins pour l'instant de façon partenariale, parce qu'ils présentent un degré de fragilité certain et que cela pourrait être intéressant, demain, de pouvoir les faire rejoindre notre aventure. En l'occurrence, la question, c'est le Foyer d'Armor, qui nous fait des appels du pied pour nous rejoindre. C'est une structure qui est fragile. Si on ne répond pas à ses appels, ils vont trouver un autre partenaire sur lequel s'adosser. Cela pourrait être utile de commencer à réfléchir avec eux à la façon dont on pourrait les associer à nos travaux en matière d'accession à la propriété, pour éviter qu'ils aillent vers d'autres partenariats.

**PRISE DE PARTICIPATION DE MORBIHAN HABITAT DANS LE CAPITAL SOCIAL
D'UNE SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE (SAS) CONSTITUÉE POUR
L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE DU POURPRIO À ELVEN – POINT D'ÉTAPE**

M. ROBERT – Sur la prise de participation à la SAS, c'est l'opération d'Elven, avec 800 000 € de capital. Nos parts sociales correspondent à 27 %. On rentre à hauteur de 200 000 €. Je ne pense pas qu'il y ait lieu de s'étendre sur le sujet.

LOGEMENT LOCATIF INTERMÉDIAIRE

M. ROBERT – Le dernier sujet, s'il nous reste quelques minutes, sur lequel on peut prendre un peu de temps, c'est la question du LLI. Nous avons déjà des opérations qui sont identifiées sur le Morbihan, soit en pleine propriété, soit en usufruit locatif intermédiaire.

La pleine propriété : Morbihan Habitat achète une queue de programme à un promoteur. On a des logements qui sont dédiés à des salariés, des cadres de l'industrie agroalimentaire, des hôpitaux, etc.

En nue-propiété, on est en train de travailler avec la Caisse des dépôts et consignations sur la création d'une foncière immobilière morbihannaise. Ce serait une première nationale, avec comme actionnaires les entreprises du Morbihan qui deviendraient actionnaires de la foncière de telle manière à pouvoir proposer des logements à leurs salariés. L'étude va être lancée ce mois-ci avec la Caisse des dépôts, avec la fédération des OPH et avec la CCI du Morbihan. C'est une opération qui est regardée au plan national, qui aurait pu rentrer dans le projet de loi KASBARIAN. Les premières opportunités sont ici. C'est Guidel et Vannes, en usufruit locatif intermédiaire. Cela permet aux promoteurs de faire de la vente en bloc pour déstocker leurs opérations. Cela nous permet aussi d'avoir en face des promoteurs qui achètent nos fonciers. C'est le cas sur Guidel. Cela aide les entreprises, puisque cela leur permet de trouver des logements pour leurs salariés CSP +, qui ont aujourd'hui toutes les peines du monde à se loger. C'est un dispositif qui peut faire jurisprudence à l'échelle nationale.

Pour finir sur une note positive, le LLI (logement locatif intermédiaire), c'est déjà engagé. Morbihan Habitat est déjà en train d'en acheter. L'ULI (usufruit locatif intermédiaire) est déjà aussi engagé sur Guidel, sur Beaupré-Lalande et ce sera le cas au square du Morbihan. L'intérêt, c'est de pouvoir proposer des logements aux salariés du privé.

Mme LE PAPE – Sachant que politiquement, pour les maires, il y a en plus les logements locatifs sociaux classiques pour répondre aux interrogations des gens qui disent que c'est l'assassinat de la loi SRU. C'est bien du logement en plus de l'offre sociale classique.

M. ROBERT – Un mot de conclusion, par rapport à la PPI 2023, on a mis en place après tout ce que vous nous avez demandé de mettre en place, on a un volume d'investissement à la hauteur de ce que vous aviez souhaité. On a préparé l'année 2024 de telle manière à commencer à atteindre les objectifs, notamment en matière de production, qui sont à 900 logements par an. On a mis en place la totalité des partenariats on a travaillé sur le nouveau modèle économique avec les titres participatifs et la valorisation des actifs. Nous avons mis des actions en place, soit à destination des collectivités locales, comme l'assistance à maîtrise d'ouvrage, le mandat, la SPL... soit les actions nécessaires à la mise en œuvre d'un parcours résidentiel, avec l'accession à la propriété. C'est la mise en place de la SCIC. On a aussi créé les conditions d'un dialogue avec les entreprises du territoire. C'est le cas de cette Foncière qui serait dédiée.

Pour autant, est-ce que tout va bien ? Non, on a une tension sociale. On ne va pas le nier. Nous n'avons pas fini la mise en place de l'organisation interne. C'est un travail qui est en cours et qu'il faut finir pour la fin de l'année, pour faire en sorte que... le contexte électoral ne vienne pas trop perturber les discussions que nous avons avec les syndicats.

Parallèlement à cela, nous avons devant nous une masse d'investissement qui est inédite. Il va donc falloir qu'on travaille au quotidien sur les EHPAD, les gendarmeries, la totalité des éléments de patrimoine de telle manière à vous proposer à chaque fois des solutions pour éviter les dépenses, les faire supporter par un tiers ou trouver des nouveaux modèles de financement. C'est tout sauf simple. Nous sommes au rendez-vous de 2023, mais nous ne sommes pas encore au rendez-vous de 2025, 2026, 2027.

M. LOHER – On est au rendez-vous de notre ambition.

LE PRÉSIDENT – En 2024, nous avons les contraintes législatives qui sont celles que nous connaissons.

Merci à vous. Je vous propose de prendre acte formellement de toutes les délibérations. Nous en prenons acte, si vous êtes d'accord, de toutes les délibérations. On vous fera signer les délibérations. Merci à vous.

(La séance est levée à 10h40)

Table analytique des rapports

	Titre	Page
1	Rapport d'activité 2023 de Morbihan Habitat	3
2	Comptes 2023 de Morbihan Habitat	13
3	Projet d'émission de titres participatifs	15
4	Plan stratégique du patrimoine – État d'avancement	17
5	Installation de la société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) Morbihan Accession	22
6	Prise de participation de Morbihan Habitat dans le capital social d'une société par actions simplifiée (SAS) constituée pour l'aménagement de la zone du Pourprio à Elven – Point d'étape	23
7	Logement locatif intermédiaire	24

Liste des membres du syndicat mixte de logement social du Morbihan « *Habitat 56* »

Département du Morbihan :	- David LAPPARTIENT
	- Soizic PERRAULT
	- Marie-Hélène HERRY
Golfe du Morbihan Vannes Agglomération :	- David ROBO
	- Hortense LE PAPE
	- Jean-Marc DUPEYRAT
Lorient Agglomération :	- Fabrice LOHER
	- Marc BOUTRUCHE
	- Michel TOULMINET